

le 17 NOV. 2017



PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENTRE :

- La **Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE**, représentée par Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président de ladite Communauté, dûment autorisé à l'effet des présentes par une délibération en date du 26/10/2017 ci-après dénommée « La Communauté »,

d'une part,

et

- L'entreprise **ODELI**, société à responsabilité limitée, au capital social de 50.000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND, sous le numéro SIRET 750 102 683 00034, dont le siège social est situé Rue Albert de Dion 63500 ISSOIRE, représentée par Monsieur Bertrand PELLET, en sa qualité de gérant, déclarant avoir reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes, ci-après dénommée « L'Acquéreur »,

d'autre part,

Etant préalablement exposé que :

- Vu l'arrêté préfectoral n°16-02779, en date du 6 décembre 2016, portant création et fixant les statuts de la communauté d'agglomération par fusion des communautés de communes « Bassin Minier Montagne », « Lembron Val d'Allier », « Ardes Communauté », « Puys et Couzes », « Issoire Communauté », « Pays de Sauxillanges », « Coteaux de l'Allier » et « Couze Val d'Allier » et dissolution des syndicats « Syndicat intercommunal à vocation sociale de la région d'Issoire » et « Syndicat mixte pour l'aménagement et le développement du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud » au 1^{er} janvier 2017 ;
- Vu les statuts de la communauté d'agglomération : « La communauté d'agglomération « AGGLO Pays d'Issoire » est substituée de plein droit, pour l'exercice de ses compétences, aux communautés de communes fusionnées dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes.
- Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2015-5-16 en date du 29/09/2015, le prix de cession du terrain dans le Parc Industriel et Technologique de Lavour La Béchade a été fixé à 22,50 € HT le m² (délibération ci-annexée) ;

Les terrains, objet de la présente promesse, se situent pour une infime partie en zone d'aléa fort inconstructible du risque d'inondation de l'Allier et pour la majeure partie en zones constructibles - sous réserve d'une rehausse des bâtiments - d'aléa faible et d'aléa moyen, ainsi qu'il résulte d'une étude hydraulique réalisée par la communauté de communes fusionnée ISSOIRE COMMUNAUTE, aujourd'hui devenue communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire, et acceptée par le Préfet du PUY-DE-DOME pour la délivrance des autorisations d'occupation du sol.

Le Bureau de Prévention des Risques de la Direction Départementale des Territoires a confirmé la compatibilité du projet avec la gestion du risque d'inondation (cf. annexe 1).

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1^{er} - Vente et désignation :

La Communauté s'engage à céder à l'Acquéreur les terrains ci-après désignés, situés dans le Parc Industriel et Technologique de Lavour La Béchade, sur la commune d'Issoire, et dont le plan restera annexé à la présente promesse :

- la parcelle cadastrée ZL n°362 d'une superficie de 2 608 m².
 - la parcelle cadastrée ZL n° 394 d'une superficie de 892m².
- Soit une superficie totale de terrains vendus de 3500 m².

L'Acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à indemnité en raison d'un éventuel mauvais état des sols ou des sous-sols, de vices cachés ou de toute autre cause, et sans garantie d'erreur dans la contenance indiquée.

Article 2 - Réitération par acte authentique :

L'acte authentique réitérant la présente promesse de vente devra être signé par devant l'étude de Me CHEVALIER-BRION, notaires associés à Issoire, place du Chancelier Duprat, au plus tard le 31 octobre 2018, avec le concours éventuel du notaire de l'acquéreur.

Article 3 - Jouissance :

L'Acquéreur pourra entrer en jouissance des terrains à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Néanmoins, il pourra, sans autre formalité, dès la signature de la présente promesse, pénétrer dans les lieux pour y effectuer toutes les études, sondages, mesurages, qu'il jugera bon et apposer toute publicité annonçant la construction du bâtiment industriel.

Article 4 - Servitudes :

L'Acquéreur souffrira des servitudes passives et profitera des servitudes actives s'il en existe. A cet égard, la Communauté déclare qu'elle n'a consenti aucune servitude particulière sur les terrains vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, ou des règles d'urbanisme.

Il est par ailleurs précisé que l'Acquéreur (ou ses ayants cause), demeure seul responsable des troubles de toute nature causés aux tiers par ses constructions et ouvrages ou par les moyens mis en oeuvre pour les réaliser (grue, etc...).

Article 5 - Conditions :

La présente vente est faite aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre, aux conditions suivantes :

- a)- l'Acquéreur déclare se soumettre aux charges et conditions prévues aux règlements du PLU de la commune d'Issoire et de la ZAC de Lavour La Béchade dont il a eu préalablement connaissance et joints à la présente promesse ;
- b)- l'Acquéreur s'engage à réaliser sur les terrains cédés des bâtiments industriels liés à l'activité de « Fabrication d'équipements électriques – luminaires » ;
- c)- l'Acquéreur s'engage, dans un délai maximum de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique, à un commencement sérieux d'exécution du projet décrit ci-dessus ;

d) - l'Acquéreur s'engage à avoir terminé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire ; les travaux devront s'exécuter sans interruption importante ; l'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Communauté d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'Acquéreur ;

e)- l'Acquéreur s'engage à ce que la destination des terrains reste conforme au règlement de construction du PLU d'Issoire applicable à la zone considérée et au règlement du P.I.T. de Lavour-La Béchade ;

f)- conformément à la délibération n°2015-5-16 en date du 29 septembre 2015, la Communauté s'engage à prendre en charge à 100% les coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux portant sur la réalisation d'une plateforme du terrain d'assiette portant strictement sur l'emprise au sol du bâtiment initial jusqu'à la côte des plus hautes eaux prescrite par le permis de construire délivré à l'entreprise ODELI (ou toute autre personne morale ou physique s'y substituant dans les conditions énoncées à l'article 10) ; précision faite que ces travaux seront exclusivement réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté ; étant rappelé ici qu'il est fait obligation au pétitionnaire et à ses frais d'installer ou de stocker les équipements, matériels, matériaux et produits sensibles à l'eau, à la côte de plancher correspondant à la côte des plus hautes eaux (crue de 1866).

Par le seul fait de l'inexécution d'une des conditions exposées au présent article, la résolution de la vente sera prononcée de plein droit à la diligence et au profit de la Communauté, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts pour l'une des parties.

Article 6 - Cession :

La présente vente est consentie et acceptée au prix unitaire de 22,50€ HT le m², soit :

- Soixante-dix-huit mille sept cent cinquante euros H.T (78.750,00 € H.T) et quatre-vingt-quatorze mille quatre cent quatre-vingt-dix-neuf euros et quatre-vingt centimes T.T.C (94.499,80 € T.T.C), en ce compris la TVA sur marge à acquitter par l'acquéreur d'un montant de quinze mille sept cent quarante-neuf euros et quatre-vingt centimes (15.749,80 €), pour les parcelles, cadastrées à ce jour, ZL 362 et ZL 394 pour une surface totale de 3500m².

Article 7 - Dépôt de garantie - Versement par l'acquéreur

A l'appui de son engagement, l'Acquéreur remet ce jour entre les mains de Maître Elise BRION, Notaire à ISSOIRE, une somme non productive d'intérêts correspondant à 10% du prix de vente H.T, de 7.875,00 € à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de l'Acquéreur. En conséquence, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'Acquéreur, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu, ou sera restituée à l'Acquéreur si l'une des conditions suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

En cas de désaccord entre la Communauté et l'Acquéreur sur le versement ou le remboursement de la somme ci-dessus, les parties donnent mandat exprès au notaire susnommé de consigner cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 8 - Clause pénale

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à 10% du prix de vente HT.

Sous réserve du versement de cette somme par la partie défaillante, l'autre partie renonce d'ores et déjà à tout autre recours.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1152 du Code civil ci-après littéralement rapportés : "Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire."

Article 9 - Conditions suspensives :

La présente vente est en outre consentie sous les conditions suspensives suivantes :

- a)- que l'Acquéreur obtienne, au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique, toutes les autorisations administratives non frappées de recours ainsi que les financements nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- b)- que l'Acquéreur soit déclaré à jour de ses obligations fiscales et sociales ;
- c)- que l'Acquéreur ne soit pas déclaré en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire avant la signature de l'acte authentique ;
- d)- de la signature de l'acte authentique.

Si ces conditions suspensives ne sont pas levées pour une raison quelle qu'elle soit avant le 31 octobre 2018, et à défaut par la Communauté d'avoir accepté une prorogation de ce délai, la présente promesse serait réputée n'avoir jamais existé sans qu'il y ait lieu à indemnité ni de part ni d'autre.

Article 10 - Substitution :

L'acquéreur a la faculté de substituer toute autre personne morale ou physique de son choix dans tous les droits et obligations résultant des présentes, sous réserve de l'obtention de l'accord exprès de la Communauté.

Article 11 - Frais :

Tous les frais, droits, taxes et honoraires qui seront la suite et la conséquence de la présente promesse de vente y compris ceux de l'acte authentique, seront à la charge de l'Acquéreur, excepté les frais d'arpentage pour la délimitation du terrain qui restent à la charge de la Communauté.

Article 12 - Litiges :

Tout contentieux qui pourrait naître des présentes serait du ressort du Tribunal de Grande Instance de Clermont-Ferrand.

Fait à Issoire,

Pour l'Acquéreur
Le gérant de la SARL ODELI Bertrand PELLET,
(mention « lu et approuvé,
bon pour accord » manuscrite suivie
de la signature)

Pour la Communauté
Le Président d'AGGLO PAYS D'ISSOIRE,
autorisé à l'effet des présentes par une
délibération du Conseil communautaire en date
du 26 octobre 2017.

Bertrand PELLET

Jean-Paul BACQUET